



3D ARKITEKTER AS
Snorre Aasen
Postboks 20
3833 BØ I TELEMARK

Deres ref.

Vår ref.
25/19601 - 10

Dato
19.12.2025

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 1052/25

Rammetillatelse og dispensasjon fra plankrav - Gbnr 220/1170 - Bedriftsvegen 64 - Smådyrkrematorium

Søknaden gjelder oppføring av smådyrkrematorium, samt riving av eksisterende garasje/lagerbygning. Det søkes om dispensasjon fra bestemmelse 1.2 Plankrav, i kommuneplanens arealdel.

VEDTAK:

Vi gir rammetillatelse i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2, jf. § 21-4. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Det gis dispensasjon fra bestemmelse 1.2 Plankrav i kommuneplanens arealdel for det omsøkte tiltaket, i medhold av pbl. § 19-2.

Dispensasjonen er gitt på følgende vilkår:

1. Det forutsettes at nødvendige miljøkrav ivaretas gjennom utslippstillatelse fra Forurensningsmyndigheten (Statsforvalteren).

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Ved søknad om igangsetting må det foreligge utslippstillatelse fra Forurensningsmyndigheten (Statsforvalteren).
2. Ved søknad om igangsetting må det foreligge prosjektering av løsning for vann og avløp, inkludert plan for håndtering av overvann. VA-prosjektering skal godkjennes av Forvaltning VA.
3. Ved søknad om igangsetting må det sendes inn brannkonsept med branntegninger. Brannkonsept skal godkjennes av Grenland brann og redning.
4. Ved søknad om igangsetting må det foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet.
5. Vi stiller krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av branntekniske tiltak, jf. pbl § 24-1 første ledd bokstav b. Uavhengig foretak som påtar seg ansvar for dette må erklære ansvar ved søknad om igangsettingstillatelse.

Byggesak og eiendomsskatt

Tlf: 35 58 10 00

post@skien.kommune.no

Post: Pb. 158, 3701 Skien

Besøk: Henrik Ibsens gt. 2

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no



6. Det er noe fulldyrka jord på den østlige delen av eiendommen. Arealet er regulert til næring/forretning. Den dyrkbare delen av jordlaget skal tas vare på, og flyttes til tilstøtende eiendom i øst (Gbnr 220/48). Eiendommen i øst er eid av Skien kommune, men drives etter avtale av Knut Erik Garmo. Gjennomføring av flytting av jordmassene må avtales nærmere med Knut Erik Garmo.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Behandlingsgebyr må betales i henhold til kommunens forskrift om gebyr for byggesaker.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
Byggesakssjef

Julie Harjo
arkitekt

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Situasjonskart

Tegninger

Gjennomføringsplan

Kopi til

Abbas Hamdani	Soldoggvegen 7	3734	Skien
BEDRIFTSVEGEN 64 AS	C/o Atenti AS, Leirvollen 21A	3736	SKIEN
Camilla Nyby	Soldoggvegen 7	3734	Skien
Einar Pedersen	Dragonvegen 12	3733	Skien

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Saksopplysninger

Ansvarlig søker:	3D Arkitekter AS
Tiltakshaver:	BEDRIFTSVEGEN 64 AS
Søknad mottatt dato:	25.11.2025
Situasjonskart sist datert:	28.10.2025
Byggetegninger sist datert:	07.11.2025
Gjennomføringsplan sist datert:	24.11.2025
Bruksareal (BRA):	<u>Totalt: 1479,5m² :</u> Bygg: 955m ² Dobbel takhøyde i akse 3-9: 400m ² Åpent areal ute: 124,5 m ²
Bebygd areal (BYA):	<u>Totalt 1176 m² :</u> Bygg: 996 m ² Parkering: 180 m ²

Planstatus

Området er avsatt til Næring/Forretning i kommuneplanens arealdel, vedtatt 25.05.2023.

Tiltaket er ikke i samsvar med kommuneplan, og krever dispensasjon fra bestemmelse 1.2 Plankrav. Dispensasjon er gitt i denne sak.

Tiltaket er i tråd med arealformålet i kommuneplanen.

Kommunen har vurdert tiltaket opp mot Plan- og bygningsloven §12-1 tredje ledd, som sier:
«*For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.*»

Kommunen vurderer at det ikke utløses krav om reguleringsplan etter Pbl §12-1. Tiltaket ligger i et eksisterende industriområde, og består av et enkeltstående bygg, på en tomt som allerede er bebygget. Tiltaket vurderes å ikke utgjøre en større utbygging. Konsekvensene av tiltaket er begrensede og tilstrekkelig opplyst ifm. dispensasjonsbehandlingen.

Ansvarsrett

Ansvarlige foretak har erklært ansvar i byggesaken i henhold til pbl § 23-3 andre ledd. Gjennomføringsplan er vedlagt.

Nabovarsling

Det er innkommet merknader fra 3 naboer:

Det er innkommet merknader fra Abbas Hamdani, Gbnr 220/1037, Soldoggvegen 7 i brev datert 07.11.2025.

Det er innkommet merknader fra Camilla Nyby, Gbnr 220/1037, Soldoggvegen 7 i brev datert 09.11.2025, med tilleggsmerknad sendt til ansvarlig søker pr. e-post datert 09.11.2025.

Det er innkommet merknader fra Einar Pedersen, Gbnr 220/228, Bjørntvedtvegen 70, i brev datert 10.11.2025.

Merknadene ligger vedlagt dette vedtaket.

Merknadene omhandler bekymring for utslipp av lukt, røyk, gass, og økt trafikk, i nærheten av boligfelt.

Ansvarlig søker har kommentert nabomerknadene i søknaden datert 24.11.2025:

«Merknader omhandler trafikk, støy, støv og lukt/utslipp/gasser. Som utredet i nabovarsel/søknad anser vi at tiltaket gir relativt liten belastning på trafikkbildet. Når det gjelder støy, lukt, støv og gasser blir dette som også nevnt i redegjørelse ivaretatt ihht krav og utslippstillatelse. I prosessen i forbindelse med utslippstillatelse vil det komme nye nabovarsel/høringer og analyser/utredninger vil bli gjort opp mot omkringliggende bebyggelse. Som igjen blir hensyntatt ved prosjektering av kremering/ovner/reanseanlegg/filtrering etc. Vi mener derfor at merknader ikke kan bli tas til følge her.»

Kommunens vurdering av nabomerknadene:

Merknader angående utslipp:

Tillatelsen til tiltaket forutsetter at det innhentes gyldig utslippstillatelse fra Forurensningsmyndigheten (Statsforvalteren). Krav og bestemmelser i Lov om vern mot forurensninger og om avfall (Forurensningsloven) vil bli ivaretatt gjennom utslippstillatelsen. Forurensningsloven har til formål å «verne det ytre miljøet mot forurensning, å redusere eksisterende forurensning, å redusere mengden av avfall og å fremme bedre behandling av avfall. Loven skal også sikre forsvarlig miljøkvalitet, slik at forurensninger og avfall ikke fører til helseskade, går ut over trivselen eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse.». Kommunen legger derfor til grunn at det omsøkte smådyrkrematoriet ikke vil føre til utslipp av lukt, røyk eller gasser som kan føre til *helseskade, går ut over trivselen eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse.*

Merknader angående økt trafikkbelastning:

Ansvarlig søker har redegjort for forventet trafikkbelastning for tiltaket i følgebrev til nabovarsel/søknad. Redegjørelsen viser at tiltaket ikke vil øke eksisterende trafikkbelastning i området i særlig stor grad. Kommunen vurderer at den anslåtte trafikkmengden er i tråd med det som må kunne forventes i et område avsatt til næring/forretning.

Kommunen vurderer derfor at merknadene ikke påvirker beslutningen i dette vedtaket.

Uttalelse fra annen myndighet

Vi har sendt søknaden til Planmyndigheten for uttalelse. I brev datert 04.12.2025 har de gitt sin uttalelse. Uttalelsen ligger vedlagt dette vedtaket.

Forholdet til Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens (nml.) §§ 8-12 skal legges til grunn i alle saker som berører naturmangfoldet. Vi har gjennomgått Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart.

Det er ikke registrert prioriterte, truede eller nær truede arter eller naturtyper i området. Vi har heller ikke andre opplysninger om at tiltaket kan ha negativ effekt på naturmangfoldet. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

Vurdering av tiltakets utforming

Alle tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Etter vår vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivaretatt for tiltaket dere har søkt om.

Generelt om dispensasjon

Kapittel 19 i plan- og bygningsloven (pbl.) åpner for at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunen gis også anledning til å sette vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

I pbl. § 19-2 heter det:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet».

I hver enkelt dispensasjonssak må de faktiske forholdene i saken vurderes konkret og veies mot intensjonene bak den aktuelle bestemmelsen. Personlige ønsker og behov gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å kunne gi dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det er videre to vilkår som begge må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon i henhold til pbl. § 19-2. Det kreves for det første at verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, nasjonale eller regionale interesser, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Det andre vilkåret for å kunne gi dispensasjon er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Det må foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Det er først og fremst samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) som skal tillegges vekt i denne vurderingen.

Det følger av forarbeidene til pbl. § 19-2 at det ikke skal være kurant å fravike gjeldende planer, og at dispensasjoner ikke må undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 243.

Konkret vurdering i denne saken

Blir hensynene bak arealformålet, lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser vesentlig tilsidesatt?

Hensynene bak bestemmelsen om plankrav er å sikre helhetlig og forutsigbar utvikling, gjennom å styre hvordan et bestemt område kan brukes og bebygges. En reguleringsplan skal fastsette arealbruk, utnyttelse, sikre infrastruktur, ta hensyn til miljø og samfunnsutvikling, ivareta felleskapets interesser og skape forutsigbar utbygging.

Tiltaket, smådyrkrematorium, er i samsvar med formålet i gjeldende kommuneplanens arealdel, der området er vist som kombinert bebyggelse og anleggsformål: næring/forretning, nåværende.

Området langs Bedriftsvegen er i all hovedsak utbygd. Dette kommer også frem ved at formålet i kommuneplanens arealdel er vist som nåværende, ikke framtidig. En utarbeiding av reguleringsplan for dette tiltaket, som kun vil omfatte en mindre del av gbnr. 220/1170, vil ikke gi vesentlig ny kunnskap eller sikre utbyggingen, som ikke kan gis gjennom en dispensasjon. Dette fordi tilkomst, infrastruktur og tekniske anlegg alt er utbygd. Videre er størrelsen på utbyggingen tilpasset eksisterende bebyggelse i området. Hensynet til miljø vil ivaretas gjennom utslippstillatelse fra Forurensningsmyndigheten (Statsforvalteren).

På bakgrunn av dette vurderer kommunen at tiltaket ikke vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensikten bak bestemmelse 1.2 i kommuneplanens arealdel. Heller ikke lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene?

Det vist til følgende fordeler i dispensasjonssøknaden:

- Effektiv arealutnyttelse: Tiltaket innebærer gjenbruk og fortetting av allerede bebygd næringsareal, i tråd med kommunens strategi for å redusere unødvendig arealforbruk.

- Redusert ressursbruk: Kravet om detaljregulering ville medført betydelig tids- og kostnadsbruk uten å gi ny planfaglig merverdi i særlig grad.
- Forutsigbarhet for næringslivet: Dispensasjon bidrar til raskere realisering av næringsformål i et område som allerede er avsatt til slik bruk, og støtter kommunens mål om å legge til rette for små og mellomstore bedrifter.
- Ingen negative virkninger: Tiltaket utløser ikke behov for nye offentlige tiltak eller infrastruktur, og berører ikke miljø-, landbruks (*)- eller friluftsinnteresser.
- Lokal verdiskaping: Prosjektet vil gi arbeidsplasser, økt aktivitet og styrke kommunens næringsgrunnlag, i tråd med kommuneplanens mål om å legge til rette for små og mellomstore bedrifter og styrke lokal verdiskaping.

Det vist til følgende ulemper i dispensasjonssøknaden:

- Mindre formell medvirkning: En detaljregulering gir normalt en bredere offentlig høringsprosess. Ved dispensasjon vil denne reduseres, men hensynet til berørte parter anses ivaretatt da området er fullt utbygd og uten naboer som påvirkes i vesentlig grad.
- Redusert planoversikt: En reguleringsplan ville gitt mer detaljert planinformasjon i kartgrunnlaget. I dette tilfellet anses imidlertid plan- og byggesaksdokumentasjonen å dekke det samme behovet.
- Presedensvirkning: Dispensasjon kan i enkelte tilfeller skape forventninger om lignende dispensasjoner. Dette vurderes som lite problematisk her, ettersom tiltaket skjer i et etablert industriområde.

Kommunen vurderer det som vesentlige fordeler at tiltaket vil bidra til effektiv arealutnyttelse og fortetting av et allerede utbygd næringsområde. Tiltaket er i tråd med formålet for eiendommen, og kan benytte seg av eksisterende infrastruktur og adkomst.

Ved dispensasjon fra plankravet går man glipp av muligheten for en bredere offentlig høringsprosess. Kommunen vurderer imidlertid at utarbeiding av en reguleringsplan i dette tilfellet ikke vil gi vesentlig ny kunnskap som vil påvirke utbyggingen. Det er i tillegg gjennomført en utvidet nabovarsling av tiltaket og dispensasjonssøknaden, utover kravet til varsling av naboer og gjenboere. Det er slik lagt til rette for medvirkning i større grad enn ved en standard nabovarsling. Kart over varslede eiendommer ligger vedlagt tillatelsen.

Kommunen kan ikke se at tiltaket vil medføre ulemper av betydning for naboer eller allmenheten, forutsatt at tiltaket får utslippstillatelse fra forurensningsmyndigheten, og følger de vilkår som settes i denne. Det vurderes derfor samlet sett at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er etter dette oppfylt.

Skjønnsvurdering

Kun dersom begge de kumulative vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, skal kommunen vurdere om den skal gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd. Vi vurderer det som hensiktsmessig å gi dispensasjon i dette tilfellet, med vekt på at tiltaket er i tråd med formålet for eiendommen og bidrar til en ønsket fortetting av et allerede utbygd næringsområde.

Konklusjon

Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 er oppfylt. Søknaden om tillatelse og dispensasjon innvilges i tråd med de opplysningene som er gitt i søknaden. Vedtak fremgår av sakens første side.

GENERELLE KRAV

Krav før vi kan gi igangsettingstillatelse

1. Tilknytningsavgift for vann og kloakk må være betalt, jf. forskrift for vann og avløpsgebyr, Skien kommune, kapittel 2.
2. Det må utarbeides tekniske planer for nye VA-anlegg. Planene må innsendes for godkjenning senest ved søknad om igangsettingstillatelse.
3. Sanitæranlegg må søkes særskilt for godkjenning hos kommunens enhet for vann- og avløp (VA-enheten). Meldingen skal inneholde kartskisse som viser hvordan vann- og/eller avløpsledning er tenkt utført og tilknyttet. Avløpsanlegg som ikke kobles til kommunalt nett krever utslippstillatelse fra VA-enheten.

Generelle opplysninger/forutsetninger

1. Dersom tiltaket ikke fysisk er satt i gang senest 3 år etter at *rammetillatelse* er gitt, faller tillatelsen bort. Det vil si at igangsettingstillatelse må være søkt om og gitt, og tiltaket igangsatt, innen 3 år fra rammetillatelsens vedtaksdato. Tillatelsen faller også bort dersom tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.
2. Ansvarsrett oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen. Erklæring om ansvarsrett kan enten sendes direkte til kommunen med kopi til ansvarlig søker, eller sendes til ansvarlig søker som videreformidler denne til kommunen.
3. Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til:

Skien kommune, byggesaksenheten
Postboks 158
3701 Skien

eller til

post@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for teknisk sektor (UTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UTS ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsettelse

Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.